יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

סיון ממן שמאית מקרקעין
ניסן עגיב שמאי מקרקעין

ה ח ל ט ת ש מ א י ת מ כ ר י ע ה

היטל השבחה לתכנית 605-0582049
גוש שומה 38004 חלקות 273,274,275 מגרש 11 (50%)
רח' טרומפלדור 21 ורח' האבות 18,
העיר העתיקה, באר שבע

המבקשת: חייקה בע"מ
ע"י יהושע גיגי שמאי מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב באר שבע
ע"י דני כודדי שמאי מקרקעין ואהוד זליכה שמאי מקרקעין

שומה מכרעת מיום 26.7.2023, מינוי מס' 2532-2022

דוא"ל office@yharon.co.il

1. כללי

1.1 <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לקביעת ההשבחה בנכס עם אישור תכנית 605-0582049, במימוש במכר של 50% מהזכויות במקרקעין.

1.2 <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

המבקשת: חייקה בע"מ באמצעות יהושע גיגי שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע באמצעות דני כודדי שמאי מקרקעין.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה: 14.9.2019 (15 יום ממועד פרסום תכנית 605-0582049 למתן תוקף).

2.2 מועד ביקור בנכס: 12.7.2023 הביקור נערך ע"י סיון ממן שמאית מקרקעין בהנחיית הח"מ.
הביקור נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים.

2.3 מועד הדיון: דיון התקיים ביום 10.1.2023 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים ונתנה להם אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 <u>מבקשת</u>
שומה מיום 17.11.2022, נערכה ע"י יהושע גיגי שמאי מקרקעין,
שוברי תשלום היטל השבחה מיום 27.10.2022.
נסחי רישום, הסכמי מכר וחוזי שכירות של חלקות 273,274,275 בגוש 38004.

3.2 <u>משיבה</u>
שומות מיום 29.9.2022 ותגובה מיום 4.12.2022, המסמכים נערכו ע"י דני כודדי שמאי מקרקעין.
חוזה מכר בגו"ח 38004/247 מיום 15.5.2022 ונספח להיתר.
מסמכי רישוי ברח' טרומפלדור 6, הרצל 5, שלושת בני עין חרוד 15-17, שלושת בני עין חרוד 21, אצ"ג 3 וטרומפלדור 13.
החלטת ועדה מיום 30.4.2023 בחלקה 38003/97 שלושת בני עין חרוד 93 ותכנית בקשה להיתר.

דוא"ל office@yharon.co.il

4. פרטי המקרקעין

גוש שומה	:	38004		
חלקות	:	,273	,274	275
שטח חלקות	:	196 מ״ר ;	159 מ״ר ;	244 מ״ר
מס׳ מגרש	:	11 (בתכנית 605-0582049)		
שטח מגרש	:	כ-601 מ״ר[1]		
שטח בנוי	:	כ-260 מ״ר		
מהות	:	מגרש ומבנים לשימור ביעוד מלונאות.		

5. תמצית תאור הנכס והסביבה

המקרקעין שבנדון מהווים את מגרש מס׳ 11 בתכנית 605-0582049, בחלק המזרחי של העיר העתיקה בבאר שבע, בקרן הרחובות טרומפלדור והאבות.
הסביבה מאופיינת בשימושים למגורים, מסחר ובילוי. באזור פעילות מסחרית של מסעדות, אולמות אירועים, חנויות , משרדים, הארחה ותיירות.
הבינוי ברובו מבניה ותיקה ; חלק מהתשתיות שודרגו במסגרת שיקום וחידוש רחובות העיר העתיקה.
הפיתוח הסביבתי מלא.

המגרש בשטח של כ-600 מ״ר כולל את חלקות[2] 273, 274, 275. חלקה 275 פונה בחזית מזרחית לרח׳ טרומפלדור, חלקה 273 פונה בחזית דרומית לרח׳ האבות וחלקה 274 פנימית וללא חזית לדרך.

בתחום החלקות קיימים 3 מבנים[3] שנבנו בין השנים 1930-1949 (מספרי המבנים בתיק תעוד 1,2,3), כמפורט :

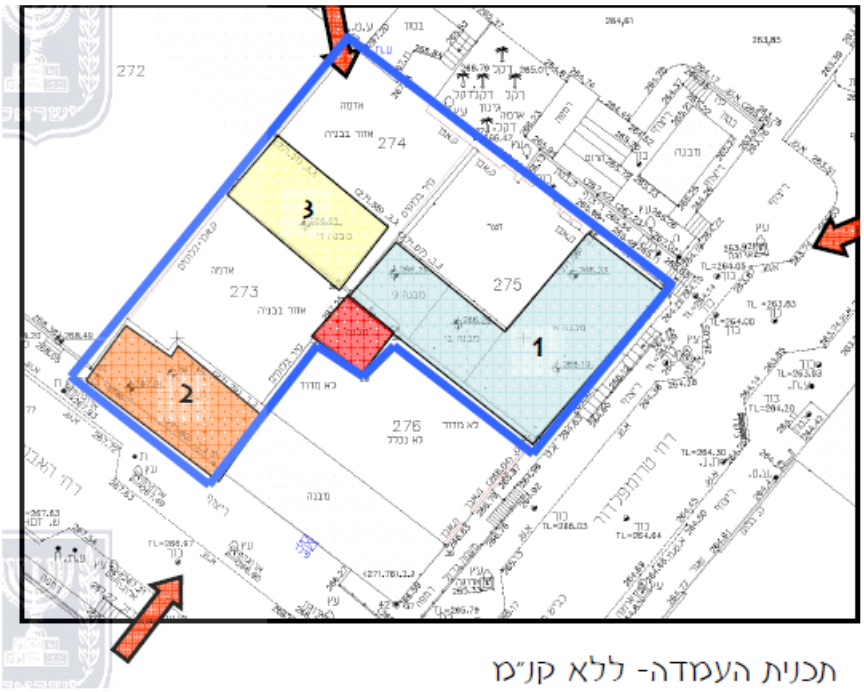
מספר מבנה (בתיק תעוד)	חלקה	תאור	שטח בנוי
1	275	מבנה חד קומתי, 4 חד׳ עם חזית לרח׳ טרומפלדור המבנה משופץ ברמת גמר טובה מאוד, תקרה מבטון ומצב פיזי ותחזוקתי טובים.	145 מ״ר
2	273	מבנה חד קומתי, 2 חד׳ עם חזית לרח׳ האבות. המבנה נטוש חלק מהפתחים אטומים קירות ותקרה חשופים במצב פיזי ירוד.	60 מ״ר + מחסן 11 מ״ר
3	274	מבנה חד קומתי, 2 חד׳ המבנה משופץ ברמת גמר טובה מאוד, תקרה מבטון ומצב פיזי ותחזוקתי טובים.	42 מ״ר

בחלקות 274,275 מבנה הסטורי משופץ בתחומו פועל מלון סוויטות **טרומפלדור בעתיקה.**
המבנה עם פרטי גמר בסטנדרט גבוה כולל שחזור קירות אבן. המבנה בתחום חלקה 273 הרוס ונטוש.

[1] בהתאם לתקנון תכנית 605-0582049.
[2] סה״כ שטח רשום במצטבר של חלקות 273,274,275 בגוש 38004 : 599 מ״ר.
[3] עפ״י תיק תיעוד המהווה חלק ממסמכי תכנית 605-0582049. השטחים הנקובים ממדידה על גבי התשריט בתיק התיעוד.

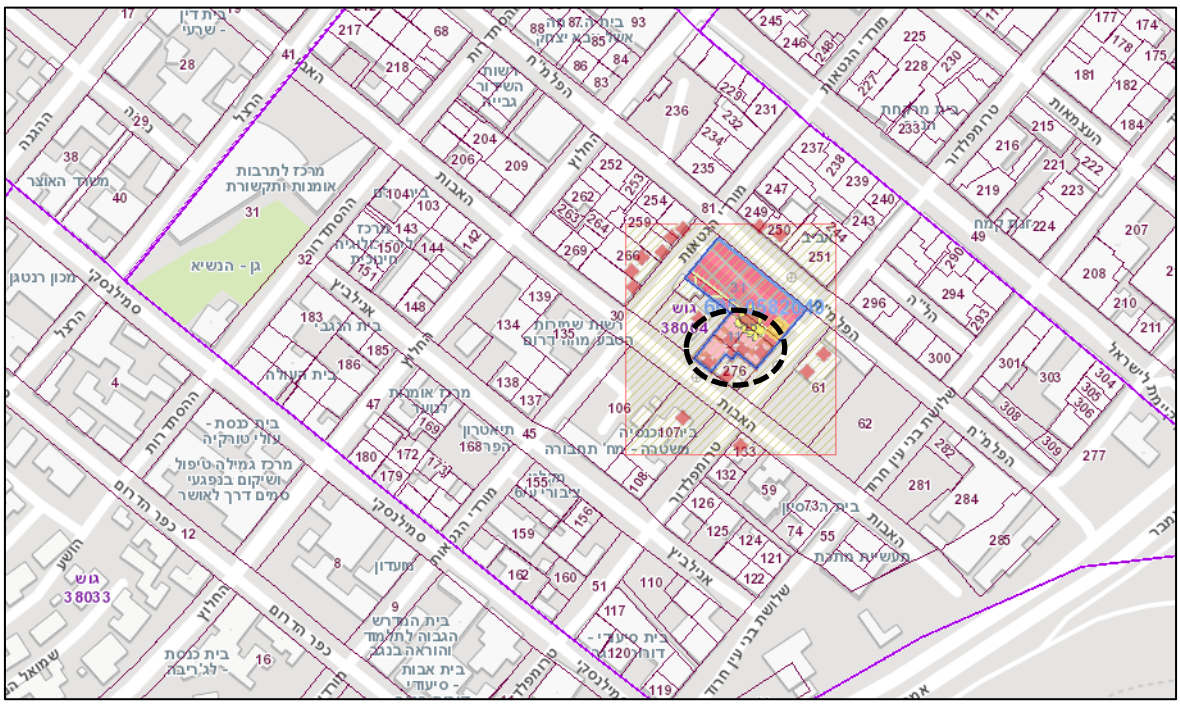
דוא״ל office@yharon.co.il

זיהוי המבנים הקיימים (מתוך תיק שימור)



תכנית העמדה- ללא קנ"מ

זיהוי מגרש 11 בתכנית 605-0582049 (אתר govmap)



דוא"ל office@yharon.co.il

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1. תכנית בנין עיר

תכנית ומתן תוקף	עיקרי הוראות התכנית
177/03/5 25.7.1985 (י.פ3230)	התכנית מסמנת את החלקות שבנדון באזור **מגורים משולב אזור סמילנסקי**. שטח מגרש מינימאלי: 200 מ״ר זכויות בניה: 70% לבינוי בקומה אחת או 75% לבינוי ב-2 קומות ובתכסית 45%, 80% לבינוי קומה אחת לשימוש מסעדה. גובה מירבי: 2 קומות מס׳ יח״ד: 1+ בית עסק.
20/177/03/5 20.1.1994 (י.פ4133)	קביעת הוראות לחיזוק ושימור מצבם הפיזי הקיים של הקירות. הנחיות בניה: תותר בליטה של קירות חיצוניים מעבר לקווי הבנין, רוחב הבליטה עד 20 ס״מ.
605-0582049 4.7.2019 (י.פ 8328) **מלונאות ברח׳ טרומפלדור 21, באר שבע**	התכנית נערכה והוגשה ע״י בעלי הזכויות במקרקעין; מסמנת את חלקות 273,274,275 כמגרש 11 ביעוד מלונאות (אכסון מלונאי), להקמת מלון ל-25 חדרי אירוח ושימור בפועל של בניינים לשימור. עיקרי הוראות התכנית: שינוי יעוד מאזור מגורים משולב למלונאות; איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים; קביעת מס׳ קומות ל-3.5 קומות מעל הקרקע וקומה 1 מתחת לקרקע; קביעת תכליות ושימושים; קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני; קביעת תנאים למתן היתרי בניה; קביעת הנחיות לשימור. שימושים: הקמת מלון סוויטות, מלונית, חדרי מלון נופש כפרי, מתקן אחסון מלונאי. שרותים נלווים לשימוש דיירי המלון בלבד: חדר אוכל, בית קפה, חנות, ספא, בריכת שחיה וכו׳, מקלטים, פיתוח רחבות, מצללות, חניות וגינון. הוראות בינוי ו/או פיתוח: 15% משטח החצר יהיה שטח מגונן לחלחול; תותר הקמת מבנה 2.5 קומות מעל המבנים לשימור הקיימים (סה״כ ק.ק+ 2.5 קומות); תותר הקמת מרתף בתנאי ששוכנעה הועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה לשימור על כל מרכיביו ובתנאי של שמירת מפלס הכניסה המקורית של המבנה ושחזור פני הקרקע שמחוץ לקונטור; תותר הקמת 25 יח׳ אירוח; גובה קומת הקרקע כגובה מבנה לשימור; גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ׳ ברוטו; המבנים יבנו מסביב לחצרות פנימיות. יישמרו המתווה והמיקום המקורי של החצר הפנימית. החצר לא תקטן מ 30 מ״ר. שימור: יוכן תיק תיעוד למבנה השימור בהתאם להנחיות מנהל התכנון ויח׳ השימור העירונית כפי שיעודכנו מעת לעת; היתר בניה יכלול הנחיות לשימור המבנה והאלמנטים הנמצאים בסביבתו הקרובה על פי מסקנות תיק התיעוד המלא ויח׳ השימור העירונית; לא תותר הריסה או פגיעה במבנים ההיסטוריים לשימור הנמצאים בתחום המגרש, לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה השימור לרבות חומרי בניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, גדרות, שערים וכו׳. זכויות בניה למלונאות (25 יח׳ אירוח) שטח עיקרי: 132% (מתוך שטח זה 2% הצללה לבריכה), שטח שרות: 68%, שטח עיקרי מתחת לכניסה קובעת: 21%, שטח שרות מתחת לכניסה קובעת: 9%, תכסית: 80%, גובה מבנה: 17.5 מ׳, קומות: 3.5 קומות (קרקע+2.5 קומות), וקומת מרתף אחת. חניה: תהיה עפ״י תקן חניה של העיר באר שבע התקף בעת הגשת הבקשה להיתר. פריקה וטעינה יבוצעו בשעות שייקבעו ע״י העירייה, על בסיס חניה בחזית הרחוב או במקום שהוסדר ע״י העירייה לצורך פריקה וטעינה. הורדת והעלאת אורחי המלון המגיעים בנסיעות מרוכזות (אוטובוסים) תהיה בקרבת המלון ללא פתרון חניה קבוע עבור האוטובוסים.

דוא״ל office@yharon.co.il

6.2. <u>תכנית מתאר מקומית באר שבע 2030</u>

תכנית וסטטוס	עיקרי הוראות התכנית
605-0145763 26.12.2022 (י.פ 11000) **תכנית מתאר מקומית באר שבע 2030**[4]	מסגרת תכנונית כוללנית חדשה הכוללת את כל שטח שיפוט העיר באר שבע. התכנית תחליף את תכנית המתאר שאושרה בשנת 1970. התכנית מניחה תשתית תכנונית לפיתוח באר שבע כבירת הנגב, מוקד ראשי של תעסוקה מתקדמת, השכלה, בריאות, פנאי ותרבות, גיבושה כעיר בעלת זהות ברורה, מחויבת לקיימות סביבתית ולמשאביה ובה מרקם עירוני רצוף, מגוון, איכותי ומושך, בעל קנה מידה אנושי חברתי ופיזי. בבסיס התכנית הקריאה לריכוז המאמץ העיקרי של פיתוח באר שבע פנימה, בשכונות הוותיקות ובעיקר העתיקה באיחוי נתקים ובהעלאת איכות המרחב העירוני. העיר העתיקה מוגדרת כנכס היסטורי תרבותי, שיש לפתחו כמוקד ראשי למסחר, מגורים, תיירות ותרבות, ע"י תוספות בניה ובניה חדשה לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, מלונאות, תעסוקה ומלאכה זעירה המייצרות חזיתות רחוב פעילות. תוספת יח"ד ושטחים עבור פעילויות עירוניות מגוונות, תיעשה תוך שימור המרקם והאתרים המיוחדים שיסומנו בתכניות מפורטות. מתחם העיר העתיקה (מתחם 2) כולל 4 תתי מתחמים: (א) העיר העתיקה, כולל השוק העירוני ובית קברות, עד לרח' דוד חכם (2A) (ב) שיכון דרום ושכונת רסקו, המיועדים להוות אזור חייץ ממערב לעיר העתיקה ודופן לשדרות אימבר (2B ו- 2C) (ג) דופן שד' טוביהו הכולל את מתחם הקטר(2D) ד. אזור שבין דרך חברון ופארק נחל באר שבע (2E) **חלקות 38004/273-275 שבנדון כלולות באזור 2 המסומן למגורים, מסחר ותיירות.** במתחם 2 מוצעת תוספת של 3,690 יח"ד (לכל תתי מתחמים 2 A, E,D) ותוספת של סה"כ 328,000 מ"ר למתחם 2 כולו. בכל שטח מתחם 2 מוצעת תוספת 275,000 מ"ר למסחר ותעסוקה ותוספת של 131,160 מ"ר למלונאות (1,093 חדרי מלון). מתחם 2 מסומן כמתחם שימור מס' ש1-2 המיועד לשימור ועיבוי. כחלק מהנחיות למתחם יותרו השימושים המותרים על פי תכנית מתאר תקפה, עד לאישורו של מסמך מדיניות; גובה הבניה המותר עד 3 קומות וקומה רביעית בנסיגה. יתאפשר תכנון של 4 קומות וקומה 5 בנסיגה רק במקרים ובנסיבות שייקבעו בתכנית מפורטת למתחם; על מנת לשמור על נפחי בינוי טיפוסיים למתחם לא יותר איחוד מגרשים ששטחם המאוחד יעלה על 900 מ"ר; הכניסות למבנים יהיו ככל הניתן ישירות מן הרחוב; שימושים מסחריים יהיו בקומת הקרקע ובמפלס הרחוב.
605-0450627 בהכנה	תכנית בהכנה לשימור והתחדשות העיר ההיסטורית בבאר שבע. הודעה על הכנת התכנית לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק פורסמה ביום 8.10.2018 (תכנית 605-0614180) התכנית עמדה בבדיקה תכנונית מוקדמת והוחלט על הפקדתה ביום 5.12.2022.

6.3. <u>תקן חניה בעיר העתיקה באר שבע – מסמך מדיניות תכנון מס' 010/2020 מיום 8.7.2020</u>

ועדת משנה של הועדה המקומית אישרה ביום 8.7.2020 (ישיבת ועדת משנה מס' 20205011), מדיניות להקלה בתקן חניה התקף בעיר העתיקה באר שבע לתקופת ביניים (עד לחודש מאי 2023 ו/ או עד לאישור תכנית העיר העתיקה מס' 605-0450627 שבהכנה[5]). עיקרי המסמך:

<u>מטרת המדיניות</u>: יצירת מנגנון טיפול גורף להקלה המאפשרת "תקן 0" בחניה בעיר העתיקה,
א. במגרשים בהם זכויות אושרו מתוקף תכנית המפנה לתקן חניה עירוני (42/102/03/5א)
ב. במגרשים בהם הזכויות אושרו מתוקף תכנית מפנה לתקן חניה ארצי.
מסמך מדיניות זה בא להנחות את הצוות התכנוני בוועדה המקומית, בטיפול בבקשות במגרשים בעיר בעתיקה בהם נדרשת חניה/ תשלום כופר חניה. מוצע לאפשר בחירה במינימום האפשרי (אפס) מתוך התקן של החניה עבור 300 מקומות חניה ראשונים שיאושרו במסגרת היתרי בניה[6].
<u>החלטות</u>: המדיניות אושרה עם הוספת סעיף "ההקלה תינתן לפרויקטים שתואמים את מדיניות התכנון ואת תפיסת העיר העתיקה".

---

[4] במועד הקובע לשומה 14.9.2019, תכנית 605-0145763 היתה בשלב הפקדה.

[5] עיריית באר שבע יזמה תכנית כוללת מס' 605-0450627 שמטרתה התחדשות העיר העתיקה, שיקום ושימור המורשת הבנויה בה. התכנית בהכנה, טרם נדונה בוועדה המחוזית. אושר לפרסם הודעה לפי סעיפים 77-78 בתנאים.

[6] רקע כללי: כחלק מהפעולות לקידום ופיתוח העיר העתיקה, תוך שימור המבנים ושדרוג המרחב הציבורי, הוחלט לייצר מנגנון המאפשר ליזמים בעיר העתיקה להתקדם בשלב הביניים (עד לאישור תכנית העיר העתיקה שבהכנה) ללא תשלום כופר חניה, בעבור 300 חניות בלבד שעל פי חוו"ד של מחלקת התנועה בעיריית באר שבע ניתן לאפשר זאת.
בתקן החניה הישן של העיר (תכנית 42/102/03/5 א', סעיף 4) מצוין כי ניתן לבקש הקלה מהתקן המאושר באישור הועדה המחוזית.
בתקן הארצי מצוין כי ניתן לבחור במינימום האפשרי (0) במצבים מסוימים ע"פ הטווח

דוא"ל office@yharon.co.il

6.4. רישוי:

חלקה	מס' היתר	תאריך	תיאור
273	930420	25.11.1999	שינויים פנימיים ופתיחת פתח לפאב ובית קפה
274	לא אותר		
275	לא אותר		

7. מצב משפטי

7.1. פרטי הרישום

עפ"י העתקי נסח רישום מיום 27.2.2022 רשומות החלקות שבנדון בגוש שומה[7] 38004 כמפורט:
חלקה 273 בשטח של 196 מ"ר, חלקה 274 בשטח של 159 מ"ר וחלקה 275 בשטח של 244 מ"ר
בבעלות: ד. אתגר ניהול, נכסים ויזמות בע"מ 1/2 חלקים, חייקה בע"מ 1/2 חלקים.

על החלקות רשומה הערה אזהרה סעיף 126 לטובת ד. אתגר ניהול, נכסים ויזמות בע"מ
הערות רשם המקרקעין: הנכס בהליכי הסדר וההעברה טעונה הרשאה.

7.2. הסכם שכירות מיום 22.12.2020

הסכם בין ד. אתגר וחייקה בע"מ לבין מלונאות וצימרים בעיר העתיקה.
המושכר: מבנה הכולל 4 יח' אירוח מרוהטות ולהן חצר משותפת.
תקופת השכירות: שנה אחת שתתחיל ביום 1.1.2021 ותסתיים ביום 31.12.2022, בתוספת 4 שנות אופציה שנה אחת בכל פעם.
מטרת השכירות: ניהול עסק חדרי אירוח / מלונאות.
דמי שכירות חודשיים: 10,000 ₪ בתוספת מע"מ.

7.3. הסכמי מכר

עפ"י הסכמי מכר מיום 11.1.2022 נמכרו זכויות חברת חייקה בע"מ בחלקות 273-275 בגוש 38004 לחברת ד. אתגר בסך של 3,000,000 ₪ (עבור 3 החלקות), כמפורט:

- הסכם מכר מיום 11.12022 לפיו מכרה חייקה בע"מ את זכויותיה (50% מהזכויות בחלקה 38004/275, בתמורה ל: 1,600,000 ₪.
- הסכם מכר מיום 11.12022 לפיו מכרה חייקה בע"מ את זכויותיה (50% מהזכויות בחלקה 38004/274, בתמורה ל: 700,000 ₪.
- הסכם מכר מיום 11.12022 לפיו מכרה חייקה בע"מ את זכויותיה (50% מהזכויות בחלקה 38004/273 בתמורה ל: 700,000 ₪.

מיסים והיטל השבחה יחולו על המוכר.

[7] הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו.

דוא"ל office@yharon.co.il

8. שומות הצדדים

8.1 השבחה בשומות הצדדים

מימוש	מועד קובע	השבחה שומת מבקשת	השבחה שומת משיבה
תכנית 605-0582049	14.9.2019	אין השבחה	₪ 1,063,978 (השבחה לחלקות 273,274,275 בשלמות)

8.2 עיקרי עמדות הצדדים

תאור	שומת מבקשת	שומת משיבה
מהות ההשבחה	לא קיימת השבחה. הפרשי השווי בין מצבי התכנון מלמדים כי לא קיימת הצדקה כלכלית לתכנית (אף אם נביא בחשבון מענק ממשרד התיירות). שווי מלון גמור צפוי להיות נמוך משווי הקרקע במצב קודם בתוספת עלות הקמה, והתכנית כרעיון עסקי אינה ישימה מבחינה כלכלית, בהתאם לפרמטרים: - חלפו 3 שנים מאישור התכנית ולא בוצעה פעולה כלשהי להגשת בקשה להיתר ומימוש זכויות בניה. - חלקה 275 והבנוי עליה הושכרו למפעיל בהסכם מיום 1.1.2021 לתקופה של 5 שנים (כולל אופציה). ההסכם אינו כולל אפשרות לפינוי מוקדם לצורך תוספת בניה וכדי. - המבנה בחלקה 274 שופץ לאחרונה, פעולה המעידה על חוסר כוונה לממש את יתרת זכויות הבניה בטווח הזמן הנראה לעין.	קיימת השבחה באישור תכנית 605-0582049 ותוספת זכויות מכוחה. יש לבחון את שווי המקרקעין כולל מרכיב הבניה במצב קודם ביחס לשווי המקרקעין במצב חדש כולל רכיב הבניה או לבחון שווי זכויות בניה בשני המצבים. בעיר העתיקה בבאר שבע מוגשות בקשות להיתרים למימוש זכויות כולל במגרשים עם מבנים לשימור.
אומדן שווי מצב קודם	הנכס ביעוד מגורים ומסחר – אזור סמילנסקי. עסקאות מדווחות במערכת רשות המיסים: עסקה מיום 6.6.2019 בגו"ח 38004/133 שטח חלקה 232 מ"ר, מחיר מדווח 1.55 מ'₪, (1.55 מ'₪ /232= 6,700 ₪) עסקה מיום 9.1.2020 בגו"ח 38004/170 שטח חלקה 200 מ"ר מחיר מדווח 1.6 מ'₪, (1.6 מ'₪ /200=8,000 ₪) שווי מ"ר קרקע (מגלם בנוי) ממוצע 7,000 ₪ מגלם מבנה משופץ בחלקה 275 ויתר המבנים שאינם משופצים. אומדן שווי מצב קודם, כמפורט: 7,000 ₪ *601 מ"ר= 4.21 מ'₪	3,317 ₪/ מ"ר מבונה. על בסיס 3 עסקאות מכר בגו"ח: 38001/145, 38003/170, 38003/97. יש לבחון את שווי זכויות הבניה לאחר ניכוי רכיב הבניה משווי המכירה. מסקנת השווי של שמאי המבקשת 4.21 מ'₪ כוללת את מרכיב הבניה.
אומדן שווי מצב חדש	גישת ההשוואה: שווי קרע ליח' מלונאית 37 א'₪, שווי מ"ר מבונה למלונאות: 1,000 ₪/ מ"ר. אומדן שווי נערך בהתאם לפרק ל' בקווים המנחים לעריכת שומות לבתי מלון לפיו יש להביא בחשבון את גובה המענק באזור[8]. כדי לאמוד את שווי המקרקעין ביעוד אכסון מלונאי ובהעדר עסקאות השוואה לנכסים דומים באזור, הובאו עסקאות השוואה מאזורים אחרים בעיר העתיקה תוך ביצוע התאמות נדרשות. כמו כן, נערך תחשיב לאומדן שווי זכויות בגישת החילוץ תוך שימוש בגישת היוון הכנסות.	שווי מצב חדש הוערך על בסיס העסקה במקרקעין עצמם המשקפת תמורה של 2,773 ₪/ מ"ר מבונה. בניתוח העסקה הובא בחשבון: שווי מבנים קיימים כ-2.25 מ' ₪ עלויות עודפות לפיתוח ושימור 300א' ₪ התאמה למועד 0.8

[8] במרבית המקרים שווי הקרקע נמוך עד שואף לאפס, וללא מענקי השקעה העלות הכוללת גבוהה משווי קרקע לבית מלון, במשך שנים רבות עסקאות המכר של בתי מלון שיקפו שווי נמוך מעלות ההקמה.

דוא"ל office@yharon.co.il

תאור	שומת מבקשת	שומת משיבה
נתוני שווי לאכסון מלונאי (מצב תכנוני חדש)	שווי קרקע למלונאות 1,000 ₪/ מ״ר מבונה -מכרז רמ״י 61/2019 מיום 19.3.2019 מגרש מל-1 לבניית 300 חדרי אירוח ב 5 קומות, 10,000 מ״ר עיקרי עילי ו- 1,500 מ״ר עיקרי תת״ק. התמורה 7,181,818 ₪ בתוספת הוצ׳ פיתוח שישולמו לרשות המקומית בהתאם לתעריפי הרשות, משקף כ 24א׳₪ לקרקע ליח׳ מלונאית וכ-720 ₪ למר״מ עיקרי עילי. למרות השוני בסוג המלונאות ובגודל, מחירי הלינה דומים. -דיווח באתר רשות המיסים ביום 15.3.2020 בגו״ח 38600/12 קרקע בשטח של 2,019 מ״ר שאושרה לגביה תכנית בשנת 2019 להקמת מגדל 25 קומות ביעוד לתעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושימושי מסחר וסה״כ 11,400 מ״ר מבונה עילי. תמורת מחיר של 20 מ׳₪. משקף מחיר של 1,750 ₪ למ״ר מבונה עילי עיקרי. -דיווח באתר רשות המיסים נמכרה קרקע בשטח של כ 6.3 דונם בפינת שז״ר רוטשילד בגו״ח 38018/48 תמורת 28.5 מ׳₪ . ז״ב 200% עיקרי ב 9 קומות מעל קומת מסחר. העסקה משקפת 2,090 ₪ למ״ר מבונה עיקרי. בתאריך 22.6.2021 נמכרה הקרקע במחיר מדווח של 51 מ׳₪ המשקף 2,930 ₪ למ״ר עיקרי. -שומת יעל הרון מיום 28.4.2022 בגו״ח 38004/157 שווי מ״ר מבונה לתעסוקה ומגורים במועד קובע 13.6.2017 בסך 2,100 ₪. שווי לתעסוקה לפי העסקאות הנ״ל מהווה חסם עליון לשווי למלונאות. גישת החילוץ : דמ״ש שנתיים ליח׳ מלונאית 35 א׳₪ שיעור היוון 7%, רווח יזמי : 15% עלויות ללא מימון : 9.86 מ׳₪ משקף שווי קרקע ליח׳ מלונאית 21 א׳₪	הסכמי המכר במקרקעין עצמם מגלמים שווי למלונאות בתמורה כוללת של 3 מ׳₪ ל-50% מהזכויות בנכס (שווי זכויות כולל בנוי 6 מ׳₪) בניכוי עלויות בניה בסך 2,552,000 ₪ מתקבל שווי קרקע מתואם למועד הקובע 3.448 מ׳₪. בעיר העתיקה פרוייקטים נוספים הכוללים מלונאות. ברח׳ שלושת בני עין חרוד 93 מוקם מבנה מגורים+ מלונאות+ מסחר. הנכס נרכש ב 27.01.2019 בתמורה ל 3,220,000 ₪ (קרקע בשטח 843 מ״ר עם מבנה קטן וזכויות בניה של 120%). תב״ע לתוספת זכויות בניה אושרה ב 11/2020 וכעת לקראת היתר. נתוני השוואה שהציג שמאי המבקשת לקרקעות בנייני משרדים ומסחר במע״ר אינן רלוונטיות לנכס הנדון.

דוא״ל office@yharon.co.il

8.3. תחשיב שומת מבקשת

מצב קודם	שווי מ״ר בנוי	7,000	₪
	שטח קרקע	601	
	שווי מצב קודם	4,210,000	₪

מצב חדש	שטח מבונה למלונאות	919.53	
	שווי מ״ר מבונה	1,000	₪
	שווי מצב חדש	920,000	₪

8.4. תחשיב שומת משיבה

מצב קודם	שטח חלקה				601
	תאור	אחוזי בניה	זכויות בניה	מקדם	שטח אקווי׳
	קומת קרקע	80%	480.8	100%	480.8
	יתרת חצר	20%	120.2	25%	30.05
	סה״כ				510.85
	שווי מ״ר מבונה אקווי׳				3,317 ₪
	סה״כ שווי מצב קודם				1,694,489 ₪

מצב חדש	שטח חלקה				601
	תאור	אחוזי בניה	זכויות בניה	מקדם	שטח אקווי׳
	שטח עיקרי קומת קרקע	80%	481	100%	480.8
	שטח עיקרי עילי	52%	313	60%	187.512
	שטח שרות עילי	68%	409	50%	204.34
	עיקרי מתחת לכניסה הקו	21%	126	60%	75.726
	שרות מתחת לכניסה הקו	9%	54	30%	16.227
	יתרת חצר	20%	120	25%	30.05
	סה״כ				995
	שווי מ״ר מבונה אקווי׳				2,773 ₪
	סה״כ שווי מצב חדש				2,758,400 ₪

השבחה		1,063,978 ₪

דוא״ל office@yharon.co.il

9. הכרעה

9.1. <u>כללי</u>

על המקרקעין הנדון, חלקות 273, 274, 275 בגוש שומה 38004, חלה תכנית 177/03/5 מיום 9.8.1985 ותכנית 605-0582049 מיום 14.9.2019.
תכנית 0582049 הוכנה והוגשה ע"י בעלת הזכויות במקרקעין במטרה לשנות ייעוד ממגורים משולב למלונאות, להוסיף זכויות בניה ולהגדיל את מס' הקומות ל 3.5 קומות + מרתף.

במועד הקובע בנויים בתחום המגרש 3 מבני אבן בשטח של כ-258 מ"ר[9] שנבנו בין השנים 1930-1949.
המבנים מסומנים בתכנית 0582049 לשימור בדרגה ב1.
הבינוי המוצע משלב בין המבנה והסביבה לשימור ובין תפיסות התחדשות עירונית.

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה עם אישור תכנית 0582049.

9.2. <u>אפשרויות ניצול במצבי התכנון</u>

שטח מגרש לחישוב זכויות: 601 מ"ר

מצב תכנוני	קודם	חדש
תכנית	177/03/5	605-0582049
יעוד	מגורים משולב- אזור סמילנסקי	מלונאות
הנחיות שימור	בהתאם לתכנית 20/177/03/5 חיזוק ושימור קירות	על המגרש המאוחד קיימים 3 מבנים לשימור בדרגה 1. למבנה לשימור יוכן תיק תיעוד מלא שיאושר ע"י יח' השימור העירונית ובהתאם להנחיות מנהל התכנון. היתר הבניה יכלול הנחיות לשימור המבנה והאלמנטים הנמצאים בסביבתו הקרובה על פי מסקנות תיק תיעוד.
תכסית	70% לבינוי בקומה אחת 80% לבינוי קומה אחת למסעדה 45% לבינוי ב- 2 קומות	80%
זכויות בניה	70% לבינוי בקומה אחת 75% לבינוי ב- 2 קומות 80% לבינוי קומה אחת למסעדה	שטח עיקרי: 132% (כולל 2% הצללה לבריכה) שטח עיקרי תת"ק: 21% שטח שרות מעל הקרקע: 68% שטח שרות תת"ק: 9%
זכויות בניה עיקרי	מסחר: 225 מ"ר <u>מגורים: 225 מ"ר</u> סה"כ: 450 מ"ר או מסעדה: 480 מ"ר	עיקרי מעל הקרקע: 793.3 מ"ר מתוכם 15.8 מ"ר מצללות לבריכה עיקרי מתחת לקרקע: 126.2 מ"ר
שטחי שירות	(לא נקבעו)	שרות מעל הקרקע: 408.6 מ"ר שרות מתחת לקרקע: 54 מ"ר
קומות	2	3.5 + קומת מרתף
סה"כ זכויות בניה	450 מ"ר עיקרי	1,382 מ"ר

[9] עפ"י מדידה מתשריט בתיק התיעוד כחלק ממסמכי תכנית 605-0582049.

דוא"ל office@yharon.co.il

9.3. ערכי שווי למועד 14.9.2019

(א) ערכי שווי בשומות הצדדים

שמאי הצדדים קבעו שווי זכויות בניה על בסיס נתוני עסקאות מדווחות במערכת רשות המיסים, מכרז רמ״י 61/2019 למלונאות, החלטה של הח״מ בעיר העתיקה בחלקה 38004/157 והסכמי מכר במקרקעין הנדון.

תאור	שומת מבקשת	שומת משיבה
שווי מצב קודם למגורים ומסחר 70% או 80% (מגורים משולב אזור סמילנסקי)	₪ 4,210,000 (₪ 7,000 למ״ר בנוי)	₪ 1,694,500 (₪ 3,317 למ״ר מבונה)
שווי מצב חדש לאכסון מלונאי 25 יח׳ ושימור 132% עיקרי + 68% שירות	₪ 920,000 (₪ 1,000 למ״ר מבונה)	₪ 2,758,400 (₪ 2,773 למ״ר מבונה)

(ב) לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת שתכנית 605-0582049 גרמה לפגיעה בשווי המקרקעין.
שווי מצב קודם בשומת המבקשת בסך 4.2מ׳ ₪ כולל את תרומת הבינוי הקיים במגרש.
היות והמבנים קיימים ב-2 מצבי התכנון, יש לייחס להם תרומה לשווי גם במצב חדש.

שווי זכויות בניה במצב חדש נקבע בשומת המבקשת בין היתר, על בסיס תוצאת מכרז רמ״י מס׳ 61/2019, למגרש למלונאות מל-1 בתכנית 103/102/02/5 בחלק הצפוני של באר שבע.
הזכויות במגרש מל-1 בשטח של כ-16 דונם להקמת 300 חדרי מלון נרכשו מרמ״י בחודש 6/2020 בתמורה לכ-7.2מ׳₪ (24,000 ₪ קרקע ליח׳ מלונאית).
עמדתי שהתמורה במכרז אינה יכולה לשמש בסיס השוואה, מהסיבות המפורטות:
- לא הוצגו עלויות פיתוח אותן יש לשלם לרשות המקומית בנוסף לתשלום לרמ״י.
- ההשתתפות במכרז רמ״י הוגבלה למומלצי משרד התיירות בלבד.
- הזוכה נדרש להתחייב להשלמת בניית הפרוייקט תוך 72 חודש מיום אישור ועדת המכרזים.
- שונות גדולה במאפייני המקרקעין.

נתוני השוואה נוספים שהוצגו בשומת המבקשת והמתייחסים לשווי זכויות בניה לתעסוקה, מסחר ומשרדים נמצאו גם הם לא רלוונטים לקביעת שווי המקרקעין שבנדון.

(ג) קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שיש להביא בחשבון עסקה במקרקעין עצמם.

(ד) בשומה מכרעת שערכתי בגו״ח 38004/157 מגרש 1 בתכנית 192443, רחוב טרומפלדור 13 באר שבע (כ-140 מ׳ ממערב למקרקעין הנדון) למועד קובע 13.6.2017, מצאתי כי יש להעריך שווי מגרש בשטח של כ-200 מ״ר ביעוד מגורים משולב-אזור סמילנסקי, על בסיס 4,200 ₪ למר״מ בקומת קרקע.
סה״כ שווי המגרש נקבע על 722,000 ₪ (כ-3,600 ₪ למ״ר קרקע).

(ה) עסקאות השוואה נוספות שנמצאו רלוונטיות למצב תכנוני קודם, משקפות שווי זכויות בניה למסחר בקומת קרקע, בהתאמה למועד הקובע 14.9.2019 בטווח של 3,800 ₪ עד 4,600 ₪ (כ-4,200 ₪/מר״מ בממוצע), כמפורט:

דוא״ל office@yharon.co.il

להלן נתוני השוואה שנמצאו רלוונטיים למטרת השומה ולמועד קובע 14.9.2019:

זיהוי ומועד	תאור ונתונים	תמורה/ אומדן שווי	תמורה למר"מ בק"ק	מקור נתונים
מכר **29.4.2018** ג. 38003 ח. 106 רח' טרומפלדור 81-79 עיר עתיקה באר שבע	חלקה בשטח של 156 מ"ר ובתחומה מבנה חד קומתי ותיק מקורה אזבסט ובמצב רעוע. יעוד **מסחר ב** בתכנית 177/03/5. זכויות בניה 120% ב-3 קומות	תמורה: 710,000 ₪	4,550 ₪	הסכם מכר ושומה מכרעת
מכר **27.1.2019** ג. 38003 ח. 97 רח' שלושת בני עין חרוד 93, עיר עתיקה באר שבע	חלקה 97 בשטח 843 מ"ר ביעוד מסחרי ב בתכנית 177/03/5, ז.ב. 120% ב-3 קומות. בחודש 11/2021 אושרה תכנית 605-0791558 הקובעת ז.ב. בהיקף 260% (בסיס) + 40% (כפוף לשימור) להקמת מבנה למגורים (26 יח"ד), מסחר (390 מ"ר עיקרי) ותיירות (11 יח'). ביום 30.4.2023 אושרה בגו"ח 38003/97 בקשה להיתר להקמת מבנה משולב שיכלול: מגורים כ-1,365 מ"ר עיקרי, מסחר כ- 126 מ"ר עיקרי, מלונאות כ-240 מ"ר עיקרי	תמורה: 3,220,000 ₪	3,800 מ"ר	דיווח באתר רשות המיסים
הסכם מכר **16.3.2021** ג. 38004 ח. 157	חלקה 157 בשטח של 200 מ"ר מיועדת בתכנית 0192443 להקמת מבנה משולב מגורים תעסוקה ומסחר כולל: 216 מ"ר עיקרי מגורים, 98 מ"ר תעסוקה, 95 מ"ר מסחר (בתנאי העסקה, היטל השבחה חל על הקונה).	תמורה: 1,100,000 ₪ + היטל השבחה צפוי (אומדן): 250,000 ₪	5,000 ₪	הסכם מכר ושומה מכרעת
מכר מיום **15.5.2022**, ג. 38004 ח. 247, רח' מורדי הגטאות 48, עיר עתיקה באר שבע	חלקה 247 בשטח 250 מ"ר ביעוד מסחרי ב, בתחומה מבנה **מלון אביב** בשטח כולל של כ-580 מ"ר. היתר בניה מחודש 1/1986 כולל 2 קומות מלון מעל ק"ק מסחרית, סה"כ שטח רשוי עיקרי 523 מ"ר.	תמורה: 5,350,000 ₪	מסחר בק"ק: 5,500 ₪ מלונאות: 2,750 ₪	הסכם מכר
סיכום	מתקבל בממוצע ובהתאמה למועד הקובע, שווי זכויות בניה למסחר בק"ק 4,200 ₪. בהתחשב בצורת המגרש והיקפו, יש להביא בחשבון הפחתה של כ-5%.			

(ו) <u>עסקה במקרקעין</u>

בהתאם להחלטות ועדות ערר[10] ולמקובלות המקצועיות כאשר קיימת עסקה במקרקעין עצמם יש לתת לה משקל.

זכויות המבקשת (50%) במגרש הנדון נמכרו בתאריך 11.1.2022 בתמורה ל-3 מ' ₪, ומתקבל שווי המקרקעין (חלקות 273,274,275 בשלמות: <u>6,000,000 ₪</u>.

קיבלתי את ניתוח העסקה שערך שמאי המשיבה, כמפורט:

זיהוי	תמורה (50%)	שווי כולל	שטח חלקה	שטח בנוי	תמורה מיוחסת לבנוי
38004/273	700,000 ₪	1,400,000 ₪	196	60	270,000 ₪
38004/274	700,000 ₪	1,400,000 ₪	159	53	530,000 ₪
38004/275	<u>1,600,000 ₪</u>	<u>3,200,000 ₪</u>	<u>244</u>	<u>145</u>	<u>1,450,000 ₪</u>
סה"כ	3,000,000 ₪	6,000,000 ₪	599	258	2,250,000 ₪

שווי כולל בהתאם לעסקה		6,000,000 ₪
תמורה מיוחסת לבנוי		2,250,000 ₪
עלויות שימור עודפות		300,000 ₪
יתרה מיוחסת לקרקע		3,450,000 ₪
התאמה למועד קובע 14.9.2019	-20%	<u>-690,000 ₪</u>
שווי זכויות בניה למלונאות בחלקות 273,274,275		2,760,000 ₪

[10] ראה ערר ים 8-17/13 נוף ילדות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

דוא"ל office@yharon.co.il

9.4. <u>שווי שיורי לקרקע בגישת החילוץ</u>

(א) שמאי המבקשת בחן את שווי המגרש בגישת החילוץ, על בסיס הגורמים והשיקולים הבאים:

היקף הזכויות במצב החדש 25 יחידות מלונאיות.

דמי שכירות שנתיים ליחידת אירוח בהתאם להסכם שכירות בפועל 30,000 ₪, הובא בחשבון כי לאחר ההרחבה והאפשרות למתן שרותים נלווים לאירוח כדוגמת ספא ועוד, דמי השכירות השנתיים ליחידת אירוח בממוצע יעמדו על כ-35,000 ₪.

עלויות בניה: העלות מגלמת עלויות עודפות לשימור, שיעור היוון: 7%[11].

<u>להלן תחשיב שווי שיורי בשומת המבקשת:</u>

דמי שכירות שנתיים לחדר		₪ 35,000
כמות חדרים		25
סה"כ דמי שכירות שנתיים		₪ 875,000
שיעור היוון		7%
שווי המלון כגמור, במעוגל		**₪ 12,500,000**
שווי בניכוי רווח יזמי ראוי	**15%**	**₪ 10,870,000**

סעיף	**מפתח לא כולל מע"מ**		**סה"כ**
	מחיר ליח'	**כמות**	
כלליות:			
אגרות והיטלים	₪ 300	1,135 מ"ר	₪ 340,590
תכנון ויועצים	₪ 400,000	אומדן	₪ 400,000
ניהול ופיקוח	5%	מעלויות הקמה	₪ 414,500
בלתי נצפה מראש	5%	מעלויות הקמה	₪ 414,500
סה"כ עלויות כלליות, במעוגל			**₪ 1,570,000**
עלויות הקמה (קבלן מבצע):			
עלויות בניה למ"ר (מגלם עלויות עודפות לשימור)	₪ 6,000	1,382 מ"ר	₪ 8,290,000
סה"כ עלויות הקמה			**₪ 8,290,000**
סה"כ עלויות לפני מימון			**₪ 9,860,000**
עלויות מימון		5% מעלויות	₪ 490,000
סה"כ עלויות כולל מימון, במעוגל			**₪ 10,350,000**

יתרה לקרקע	**₪ 520,000**

[11] בתאריך 11.8.2020 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית השנייה של שנת 2019, שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע לכל הארץ, למחצית השנייה של שנת 2019 בנכסים מסחריים 6.9%. נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכו'), לאור האמור, הובא בחשבון שיעור היוון של 7% נכון למועד הקובע.

דוא"ל office@yharon.co.il

(ב) בחנתי את ההנחות שבבסיס תחשיב המבקשת:

<u>הכנסות מדמי שכירות במצב חדש:</u>
לא קיבלתי את קביעת שמאי המבקשת שיש לאמוד דמ"ש ליח' אירוח על בסיס 35,000 ₪ לשנה.
דמי השכירות במקרקעין ל-4 יח' אירוח בשטח כולל של 145 מ"ר בסך 10,000 ₪ לחודש,
ובסה"כ כ-70 ₪ למ"ר לחודש (או 2,500 ₪ ליח' אירוח בשטח ממוצע של 36 מ"ר).

הפרוייקט המוצע מתוכנן לכלול 25 יח' אירוח בשטח עילי כולל של כ-1,200 מ"ר +
180 מ"ר בתת הקרקע לספא.
מתקבל שטח ממוצע כולל של <u>48 מ"ר</u> ליח' אירוח (תוספת של 1/3 לשטח יח' אירוח קיימת),
בהתאם ראוי להביא בחשבון הכנסות צפויות כמפורט:
דמ"ש מיח' אירוח: 2,500 ₪/חודש (בחוזה קיים) X 1.25 = 3,125 ₪
דמ"ש מספא: 50 ₪/מ"ר בחודש.

<u>עלויות בניה, שיעור היוון:</u>
קביעות שמאי המבקשת נמצאו סבירות ותואמות לשוק והחלטתי לאמצן.

ומתקבל:

סעיף	כמות	דמ"ש חודשי	דמ"ש שנתי	סה"כ
דמ"ש מחדרים	25	3,125 ₪	37,500 ₪	937,500 ₪
דמ"ש מספא	180	50 ₪	600 ₪	<u>108,000 ₪</u>
סה"כ דמ"ש לשנה				1,045,500 ₪
שיעור היוון				7%
שווי המלון כגמור, במעוגל				14,940,000 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.15			12,990,000 ₪
עלויות בניה כוללות	1382	7,489 ₪		<u>10,350,000 ₪</u>
יתרה לקרקע				2,640,000 ₪

10. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים כמפורט.

10.1. היטל השבחה נדרש עקב מימוש במכר של 50% מזכויות הבעלות במקרקעין.

10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו, לפיה ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה מפעולה תכנונית שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4. מיקום המקרקעין בעיר העתיקה, באר שבע.

10.5. המועד הקובע לשומה 14.9.2019.

10.6. מחירי מקרקעין בסביבה במועד הקובע.

דוא"ל office@yharon.co.il

11. תחשיב השומה

שווי מצב חדש נקבע על בסיס עסקה במקרקעין עצמם בהתאמה למועד הקובע (ס׳9.3(ו)) וחישוב שווי שיורי לקרקע בגישת החילוץ (ס׳9.4(ב)), בממוצע.

שווי מצב קודם נקבע על בסיס שווי של 4,000 ₪/ מ״ר מבונה מסחר בקומת קרקע, ומתקבל:

שווי מצב חדש בהתאם לעסקה במקרקעין ושווי שיורי בגישת החילוץ, בממוצע	2,700,000 ₪

מצב קודם	%	שטח	שווי מר״מ	מקדם	סה״כ שווי
קומת קרקע	80%	480	4,000 ₪	100%	1,920,000 ₪
חצר	20%	120	4,000 ₪	25%	120,000 ₪
שווי מצב קודם	100%	600			2,040,000 ₪

השבחה כוללת למגרש (חלקות 273,274,275 בגוש 38004)	660,000 ₪

התפלגות ההשבחה בין החלקות בשלמות:

זיהוי	שטח חלקה	חלק במגרש	השבחה לחלקה	היטל לחלקה
38004/273	196	32.7%	215,960 ₪	107,980 ₪
38004/274	159	26.5%	175,192 ₪	87,596 ₪
38004/275	244	40.7%	268,848 ₪	134,424 ₪
סה״כ	599	100%	660,000 ₪	330,000 ₪

12. השומה

ההשבחה במקרקעין המזוהים כחלקות 273,274,275 בגוש 38004 עם אישור תכנית 605-0582049, למועד קובע 14.9.2019, כמפורט:

השבחה	:	660,000 ₪
היטל השבחה (50%)	:	330,000 ₪

השבחה בגין מכר של 50% בחלקות 273,274,275 בגוש 38004:

השבחה	:	330,000 ₪
היטל השבחה (50%)	:	165,000 ₪

הסכום הנקוב יוצמד כחוק. בתקופה בה התנהל ההליך לא ישא ריבית פיגורים.

יעל הרון שמאית מקרקעין רשיון מס׳ 599 YAEL HARON

באתי על החתום,

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דוא״ל office@yharon.co.il